

## 3.2

### בניה חדשה למגורים - בנין נמוך

מגמות תכנון כלל ארציות המכוונות לבניה אינטנסיבית וצפופה בערים תוך התחדשות עירונית מתמדת, מביאות לכך שהבניה הרוויה הנמוכה הינה בבחינת מוצר הולך ונעלם מהנוף העירוני.

אולם עדיין יש אזורים בהם תבנית הבניה הנמוכה המתאפשרת על פי תבע"ות קיימות - החל מתבנית בניה נמוכה - אך רוויה - של דירות גן /גג ועד מקרים של בניה לאוכלוסיות מיוחדות כמו למשל, כפרי נוער למיניהם, מבני מעונות סטודנטים ומגורים לגיל השלישי.

בנין נמוך מוגדר כמבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל המפלס הקובע איננו עולה על 13 מטרים (בנין ב'), כלומר, **עד 4 קומות מעל קומת הכניסה**. סדרי הגודל של יחידות הדיור בבניין נמוך יכולות לנוע בין 3 ל 20 דירות בבניין.

פרק זה מכיל הנחיות לבניה רוויה החל מתבנית בניה מנוכה בת שתי קומות ועד ארבע קומות.



## מראה מקום באוגדן

|                              |                | חלק א'<br>בניה חדשה<br>מותאם למהות הבקשה |
|------------------------------|----------------|--|
| בניה בתת הקרקע               | פרק 1          |  |
| הנחיות לפיתוח המגרש          | פרק 2          |  |
| מגורים – צמודי קרקע          | פרק 3.1        |  |
| <b>מגורים – בנין נמוך</b>    | <b>פרק 3.2</b> |  |
| מגורים – בנין גבוה           | פרק 3.3        |  |
| מגורים – רבי קומות ומגדלים   | פרק 3.4        |  |
| תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש   | פרק 3.5        |  |
| מגורים ושימושים נוספים       | פרק 3.6        |  |
| אכסון מלונאי                 | פרק 4          |  |
| תעשייה תעסוקה ומסחר          | פרק 5          |  |
| מבנים בעלי אופי ציבורי       | פרק 6          |  |
| מבני ציבור                   | פרק 7          |  |
| בניה ועבודות בשצ"פים         | פרק 8          |  |
| בניה ועבודות בזכות הדרך      | פרק 9          |  |
| בניה נלווית, גורמי פנים וחוג | פרק 10         |  |
| התראות                       | פרק 11         | חלק ב'<br>הנחיות רוחביות                 |
| תוספות ושינויים במבנה קיים   | פרק 12         | חלק ג'<br>תוספות ושינויים                |
| תמ"א 38 – חיזוק              | פרק 13         | חלק ד'<br>חלק ה'<br>חלק ו'               |
| עבודות הריסה                 | פרק 14         |  |
| שינוי שימוש                  | פרק 15         |  |
| מסלול הרישוי                 | פרק 16         |  |
| עריכת בקשה להיתר ונספחיה     | פרק 17         | נהלים ושגרות עבודה                       |

## תוכן עניינים

### הנחיות מרחביות

- א. בינוי
- ב. אדריכלות (נפחי הבניה)
- ג. חומרי גמר (מעטפת המבנה)
- ד. הנחיות רוחביות (דגשים לבנין נמוך)

- מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות לבניה חדשה **למגורים במבנים נמוכים**, במרחב התכנון של נתניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו **מתוספות** להוראות התוכניות המאושרות.
- בכל מקרה של אי- התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות ותכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים המחייבים והתכניות הסטטוטוריות. בהעדר הנחיה מתקנות או מתכנית יחולו הוראות מסמך זה.
- **מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו לעיל. יודגש כי על המשתמשים במסמך, לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.**
- הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור כאמור בתקנות התכנון והבניה - עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד 2014.
- במצבים ייחודיים התלויים במגרש (אי רגולריות, טופוגרפיה), בבניינים גובלים וכד' - תיקבענה הנחיות מרחביות פרטניות למגרש.
- מבנים ייחודיים כגון מלונאות, תעשייה תעסוקה מסחר וציבורי - ייבחנו במסגרת תאום מוקדם (פורום תכנון / שולחן עגול) - בהיבטים של ייחודו האדריכלי ותרומתו למרחב הציבורי **החלטות התאום המוקדם ייחשבו כהנחיה מרחבית פרטנית.**
- חומרי גמר חדשים ו/או שאינם מופיעים בהנחיות אלו, יש לאשרם אישור חד פעמי במחלקת עיצוב עיר ולאחר מכן יכנסו לרשימת החומרים המאושרים.

|            |  |  |            |      |            |  |            |   |
|------------|--|--|------------|------|------------|--|------------|---|
| 1          |  |  | 1          |      | 1          |  | 1          |   |
| 2          |  |  | 3          |      |            |  | 13.00      | 4 |
| 1          |  |  | 2          | 7.00 |            |  |            | 3 |
|            |  |  | 1          |      |            |  |            | 2 |
|            |  |  |            |      |            |  |            | 1 |
| קומת כניסה |  |  | קומת כניסה |      | קומת כניסה |  | קומת כניסה |   |

**נפחי בניה אפשריים בקטגוריית בנין נמוך**

מקרא - צהוב: **קומה תב"עית** / אפור כהה: **קומה בהקלה** / אפור בהיר: **בניה על הגג** (שאינה משפיעה על קטגוריית הבניין)

| <b>הנחיות מרחביות</b>                         |   |
|---|---|
| <b>א - בינוי</b>                              |   |
| 1. התאמה לבינוי                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ במידה וקיימת הוראה תב"עית להכנת תכנית בינוי – אישורה הסופי יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.</li> <li>▪ במידה וקיימת תכנית בינוי יש לפעול על פיה.</li> <li>▪ בהעדר תכנית בינוי מחייבת יש לתכנן עפ"י העקרונות הבאים:</li> </ul>  |
| 2. נפחי הבניה ונסיגות                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ דירוגים ונסיגות יהיו לחזית הכניסה לבניין (במבנים פינתיים לשני הרחובות) והם יותאמו למבנה, לסביבתו הקרובה ולמיקומו ביחס לרחוב. מרפסת גזוזטרא בקומה העליונה תהיה בנסיגה של לפחות 1 מ' מהמרפסות שבקומה שמתחתיה.</li> <li>▪ חזית הקומה העליונה תהיה בנסיגה של כ-2 מ' מחזית המבנה.</li> </ul>  |
| 3. סיטואציה עירונית: טיפוס מגרשים / דופן רחוב | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מיקום הבניין יתייחס לסיטואציה העירונית בה הוא נמצא בהיבטים הבאים:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דופן הרחוב, רציפות קו הבנין הקדמי "ישור קו", ברמת הבינוי.</li> <li>1. פינת הרחובות במגרש פינתי, ברמת העיצוב האדריכלי.</li> </ol> </li> <li>▪ מיקום בסמיכות לרחבה ציבורית ו/או כיכר ו/או שצ"פ.</li> <li>▪ במתחמים חדשים לפיתוח, בהם מספר מגרשים בעלי אופי חזרתי – יש לוודא אחידות בפתרונות הנוגעים למפגש עם המרחב הציבורי, וכן בפרופורציות של נפחי הבניה. כמו לדוגמא: 547/3, 700 /1/א, 545 (נופי חפר), אגם 3, 542.</li> </ul>   |
| 4. בניה בקיר משותף                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ באם המבנה המוצע צמוד לבניין קיים, בקו בניין 0, יש להתאים את התכנון (ככל שראוי לשמור על הקיים ובהתייחס למצבו הפיזי – במידה ולא נוצלו בו מלוא הזכויות יש להכין תכנית צל סכמטית לכל המגרש/חלקה כחלק מהבקשה להיתר, המציגה אפשרות למימוש מלוא הזכויות בעתיד)               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ההתאמה תיושם בהיבטים הבאים:</li> <li>- מישורי קירות המשכיים (זהים) בקיר המשותף,</li> <li>- גבהי מעקות זהים בסמוך למפגש,</li> <li>- סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים באם ישנם</li> <li>- זאת בכדי ליצור מראה רציף ותואם של נפחי הבניה לשיפור התוצאה ברמה האורבאנית.</li> </ul> </li> </ul> |
| 5. תכנון החניה                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חניה עילית ו/או מרתפי חניה יתוכננו בכפוף לדרישות התב"ע, תקן החניה (ביחס לתמהיל הדירות המוצע), והנחיה בדבר שטחים חדירים למים.</li> <li>▪ מגוון האפשרויות למיקום הכניסה לחניה יסומנו בשלב המידע להיתר, ע"ג מפת המדידה, ע"י מחלקת תנועה וחניה – לא ניתן יהיה לשנותם במסגרת בקשה להיתר.</li> </ul>   |
| 6. בניה בת קיימא                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בחינת העמדת מיטבית של המבנה וההצללות בשיקולים של אור ואוויר.</li> <li>▪ יש להעדיף השתלבות הבניין בתוואי פני השטח הטבעי של המגרש.</li> </ul>  |
| <b>ב - אדריכלות (נפחי הבניה)</b>              |   |
| 1. עיצוב אדריכלי                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תכנון המבנה יתייחס לסביבתו בהיבטים של מסה בנויה, מקצב רחוב, גובה וכדו'.</li> </ul>   |
| 2. תת הקרקע                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ראו פרק 1 – הנחיות לבניה בתת הקרקע.</li> </ul>   |
| 3. פיתוח                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ראו פרק 2 – הנחיות לפיתוח המגרש.</li> </ul>  |

|  | המגרש                                       |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עפ"י הוראות נת/ 400 / 7 גובה קומה למגורים הינו 3.20 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה) – ניתן בכפוף לפרסום הקלה להגביה ל 3.5 מ'.</li> </ul>   | <p>4.<br/>גובה קומה</p>                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ גובה קומת הכניסה (לובי) לא יעלה על 3.5 מ' נטו.</li> <li>▪ בקומת הכניסה ניתן לתכנן דירות גן, בכפוף לפרסום הקלה, ו/או קומת עמודים מפולשת. יש לתכנן – לובי משותף וחדרי שרות (חדר אשפה, מיקום לחניית אופניים וכד') לטובת דיירי הבניין.</li> <li>▪ דירות הגן יתוכננו, ככל שהתב"ע מאפשרת, בחלקו האחורי של המגרש.</li> <li>▪ חדרי השירות, על פתחיהם, ימוקמו בחזית אחורית / צידית בלבד, באופן מוצנע מחזית הכניסה לבניין.</li> </ul>   | <p>5.<br/>קומת הקרקע / כניסה</p>            |
| <p><b>תמהיל דירות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תמהיל הדירות יהיה מגוון, בכפוף לאמור בתב"ע החלה במגרש. יש לשאוף לשלושה גדלי דירות בבניין.</li> <li>▪ במרכז העיר – שליש מהדירות יהיו דירות בנות עד שלושה חדרים בגודל 90 מ"ר (פלדלת).</li> <li>▪ <b>בדירות בנות 120 מ"ר ומעלה:</b></li> <li>▪ <b>חדרי רחצה/שירותים:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כחלק מיח' הורים</li> <li>2. ראשי, עבור שאר החדרים</li> <li>3. שירותי אורחים (אסלה וכיור).</li> </ol> </li> <li>▪ <b>חדר שירות/כביסה:</b> . עמידה בתקן 5281</li> <li>▪ <b>חלונות:</b> מומלץ להקפיד על אוורור מפולש בחדרים בעלי יותר מקיר חיצוני אחד.</li> <li>▪ <b>חלונות ממ"ד:</b> חלון הפלדה יהיה נגרר לכיס ולא על ציר.</li> <li>▪ <b>מחסנים דירתיים</b> בקומות יתוכננו לכניסה חיצונית, ללא קשר ישיר לדירה.</li> </ul>  | <p>6.<br/>קומות טיפוסיות ודירות המגורים</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ במטרה לטפח את החזית החמישית של העיר בהיבטים של עירוניות בת קיימא, שימוש במפלסי גגות כמשאב וניראות אדריכלית, יש לתכנן עפ"י הדגשים הבאים:</li> <li>▪ קומת הגג תתוכנן בנסיגה של כ 2מ' לרחוב.</li> <li>▪ ניתן לבטל נסיגות ציידות ואחוריות בכפוף לפרסום הקלה.</li> <li>▪ כאשר מתוכננות <b>דירות גג</b> – הגג הטכני יהיה הגג העליון, ולא יעלה על המינימום הנדרש ממפלס רצפת קומת המגורים העליונה. יש לתכנן כך שיוצנע ככל שניתן באמצעות הגבהת המעקה ו/או יצירת קורות מסגרת לבניין.</li> <li>▪ כאשר מתוכננים <b>חדרים על הגג</b> – חדרים ומתקנים טכניים על הגג ישולבו, בפריסה קומפקטית, בקרבת גרעין הבניין תוך שמירה על גישה חופשית ובטוחה לשימוש תפעול ותחזוקה.</li> <li>▪ גובה גרעין/חדרים טכניים, יותאם לגובה החדרים (סיומת אחידה)</li> <li>▪ הצבת <b>מתקנים ומערכות טכניות</b> על הגג עפ"י הנחיות לבניה נלווית – ראו פרק 10.</li> <li>▪ גגות מרחביים בעלי תכנון אדריכלי ייחודי יאושרו במסגרת תאום מוקדם בכפוף לאישור הנחיות פרטניות למגרש.</li> <li>▪ גובה מעקה גג שטוח אשר אין אליו גישה מחדר המדרגות לא יפחת מ 30 ס"מ לשם הבטחת ביצוע איכותי של האיטום.</li> </ul> | <p>7.<br/>קומת הגג "החזית החמישית"</p>      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עליית הגג תתוכנן עפ"י הוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 86 בכפוף לדגשים הבאים:</li> <li>– ההיטל האופקי ש עלית הגג יהיה כקונטור קומת המגורים העליונה.</li> <li>– מספר שיפועי הגג עמוד על 2 או 4, ויהיה רציף ואחיד.</li> </ul>   | <p>8.<br/>עלית גג</p>                       |

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- תחילת שיפועו של הגג לא תהיה גבוהה מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה (מפלס הגג).</li> <li>- עליית גג תהיה כלואה בחלל ששיפועו 30-45 מעלות. תותר גם עליית גג מעוגלת ובתנאי שתעמוד גם היא בהוראות אלו:</li> <li>- גובה המירבי של עליית גג (קו הרכס) לא יעלה על מגבלת גובה רכס הקבועה בתכנית מפורטת החלה על המגרש, ובהעדר מגבלה כזו, לא יעלה על גובה של 7 מטרים מרצפת קומת המגורים העליונה.</li> <li>- תותר פתיחת חלונות לרבות חלונות הבולטים ממישור הגג ("קוקיה"), בלבד שלא יבנו קירות הקוטעים את רצף חיפוי הרעפים.</li> <li>- יותר שילוב עליית גג חלקית עם מרפסת גג.</li> <li>- לא תתאפשר עליית גג במקרים בהם נידו כל שטחי הקומה העליונה אל הקומות התחתונות, תוך הגדלת תכסית המבנה.</li> <li>- בבתי משותפים שטח עליית הגג יחולק באופן שווה בין יחיד הנמצאות בקומת המגורים העליונה, בתנאי הותרת שטח מספק לחללים טכניים משותפים.</li> </ul> |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ לא יתוכננו חזיתות אטומות - במקרים בהם מבוקשת הקלה מקו בניין בקיר אטום, היא תומלץ במקטעים של החזית ולא לכל אורכה.</li> <li>▪ בתכנון מיקום הפתחים וגודלם יש להתחשב הכוון החזית, וכן בפרופורציות ביחס למסה הבנויה. חלונות ממ"ד יפנו ככל שניתן לחזיתות הצידיות.</li> <li>▪ לא תותקן כל צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנה.</li> </ul>   | <b>9.</b><br><b>חזיתות</b><br><b>המבנה</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>מרפסות גוזטרא</b> יהוו חלק אינטגרלי מהגיאומטריה של המבנה, ויעוצבו באופן אחיד בכל המבנה. ראו פרק 10 הנחיות לבניה נלווית- מרפסות.</li> </ul>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>מסתורי כביסה</b> יתוכננו כחלק מהאדריכלות של חזית המבנה.</li> <li>▪ תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית, ובלבד שההבלטה תתוכנן כאלמנט אדריכלי כגון: <ul style="list-style-type: none"> <li>- הסבכה תהיה רצופה והמשכית, מחומר קל, ותעטוף את הבליטה לפחות בשני מישורים הפונים אל חזית הרחוב.</li> <li>- אלמנט ורטיקלי הממשיך עד מעבר למעקה הגג וכד' עיצוב המסתור, אופקי או אנכי יהיה תואם את עיצוב החזית ונפחי הבניה.</li> </ul> </li> <li>▪ יש לתכנן הפרדות (סמויות מהחזית) בין הקומות.</li> </ul>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>מתקני מיזוג אויר</b> - ראו פרק 10, בניה נלווית סעיף ה' - שימושים נלווים למבנה.</li> </ul>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חובת התקנת מעלית תיקבע עפ"י סעיף 158 א לחוק התכנון והבניה.</li> <li>▪ מעליות יתוכננו עפ"י האמור בחלק ג'- בטיחות אש בבניינים, סימן ז'- מעליות.</li> <li>▪ חשמול המעלית ומערכות החשמל הנלוות אליה, יוקמו באופן שימנע חריגה מהמלצות המשרד להגנת הסביבה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית.</li> </ul>  | <b>10.</b><br><b>מעלית</b>                 |
| <b>ג - חומרי גמר (מעטפת המבנה)</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בבחירת חומרי הגמר יש לכוון לבחירת חומרי גמר בהירים ובעלי קיים.</li> <li>▪ יועדפו חומרי גמר שאינם מייצרים בוקה וסנוור, בעלי אלבדו גבוה ועפ"י האמור בחלק 4 של ת"י 5281.</li> <li>▪ <b>במתחמים חדשים לפיתוח:</b></li> <li>▪ ח. גמר למבנים, יאושרו ע"י מח' עיצוב עיר טרם מתן אישור תחילת עבודות ראשון למבנן, ויחייבו את כל המבנן.</li> </ul>  | <b>1.</b><br><b>כללי</b>                   |

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>חומרי הגמר יעטפו מסות שלמות וילוו את התכנון התלת ממדי של הבניין.</b></li> <li>▪ לא תותר השארת חומרי בניה "שחורים" חשופים וחלקי מתכת לא מטופלים – במבנה הראשי ובכל בניה נלווית אליו לרבות גדרות. כאשר יחידה/מבנה מתוך מס' יח"ד/מבנים צמודים נבנה טרם מימוש היח"ד/מבנים צמודים, יש להשלים טיוח וצביעת הקירות והגדרות המשותפים.</li> </ul>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חזית המבואה לרחוב תהיה שקופה ללא גוון, בעלת דלתות כניסה גדולות, פרטי אלומיניום איכותיים, וזכוכית שקופה שאינה מגוונת ו/או רפלקטיבית.</li> <li>▪ הגדרת הכניסה תעשה באמצעות גגון שגימורו יהיה כגימור של חלקי הבניין הבולטים ממישור החזית.</li> </ul>  | <p>2.<br/><b>חזית הכניסה</b></p>                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יחופו באחת מהחלופות הבאות או שילוב ביניהן:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. באבן נסורה טבעית ו/או שיש גרניט בגוונים בהירים.</li> <li>2. בטון אדריכלי.</li> <li>3. לבני סיליקט בגוון בהיר.</li> <li>4. טיח מסוג שליכט פיגמנטי אקרילי / מינרלי.</li> <li>5. שילוב של עץ – במקומות בו יהיה נגיש לתחזוקה שוטפת.</li> <li>6. אלומיניום (אלוקובונד)</li> </ol> </li> <li>▪ חומר אחר, שווה איכות – בכפוף לאישור מוקדם של מה"ע או מי מטעמו.</li> <li>▪ לא יאושרו אריחי פסיפס ו/או קרמיקה ע"ג קיר חיצוני.</li> </ul>   | <p>3.<br/><b>קירות חיצוניים של מבנים</b></p>              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה – עד 14%.</li> <li>▪ איפיון הזיגוג יוצג כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</li> </ul>  | <p>4.<br/><b>חלונות (זיגוג)</b></p>                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>מרפסות, גגונים, קורות, כרכובים ובלטות.</b></li> <li>▪ מומלץ לבצעם מחומרים המנוגדים לחיפוי האבן כדוגמת טיח איכותי / פלדה מגולוונת וצבועה / אלומיניום – וכל חומר אחר שיקבל את אישור מח' עיצוב עיר.</li> <li>▪ מעקות בנויים של גגות ומרפסות גג, יהיו המשכיים לקירות הבניין.</li> <li>▪ מעקות קלים יבוצעו מזכוכית שקופה לא מגוונת בשילוב אלומיניום, או לחילופין מפלדה מגולוונת צבועה. פתרונות נוספים המאפשרים שקיפות יבחנו לגופו של עניין.</li> </ul>   | <p>5.<br/><b>חלקי בניין הבולטים ממישור החזית כגון</b></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ גמר גגות ומרפסות גג אשר יש אליהם גישה, יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום).</li> <li>2. חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית של 5 ס"מ.</li> <li>3. גינון.</li> </ol> </li> <li>▪ בגמר גגות אשר אין אליהם גישה יותרו גם:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה</li> </ol> </li> <li>▪ לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד. לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.</li> <li>▪ מקדם הבליעה של חומרי גמר בגגות ומשטחים אופקיים לא יעלה על האמור בת"י 5281.</li> </ul> | <p>6.<br/><b>גגות</b></p>                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ניתן לתכנן את גג המבנה כגג מגוון, בדגש על צמחיה חסכונית במים ומותאמת אקלים.</li> <li>▪ ניתן לשלב אדניות בניויות במרפסות גזוזטרא וגג, וכן בפתחי המבנה כחלק אינטגרלי מעיצובו האדריכלי של הבניין.</li> <li>▪ מפלס הצמחייה יהיה שונה ממפלס הריצוף.</li> <li>▪ ניקוזן יתוכנן כחלק ממערכת הניקוז של הבניין לא תותר שפיכה חופשית. יש לוודא תכנון נקי מים להשקיה.</li> </ul>   | <p>7.<br/><b>שילוב צמחיה בתכנון המבנה</b></p>             |

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>יש להציג פרט המציג כל האמור לעיל ע"ג הבקשה להיתר <u>כתנאי לקליטתה</u>.</li> <li>לרשימת צמחים מומלצים ע"י היחידה לגנים ונוף, ראו פרק 2 – פיתוח המגרש.</li> </ul>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>יישומו של כל חומר יהיה עפ"י התקן החל עליו, במועד הביצוע, למשל: שימוש בזכוכית יהיה בהתאם לת"י 1099.</li> <li>שימוש באבן טבעית לחיפוי יהיה בהתאם לת"י 2378, על חלקיו לפי אופן היישום.</li> <li>שימוש בעץ כחיפוי לקירות הבנין יותר רק בכפוף לאישור FSC.</li> <li>אלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לתקן.</li> <li>בהעדר מפרט פרטני יש להתייחס למפרט הבינמשרדי לעבודות בניה (האוגדן הכחול).</li> </ul> <p><b>בטיחות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לא יותר שימוש בחיפוי בו לא ניתן לבצע קשירה יחידנית לכל אלמנט.</li> <li><b>סביבה ימית</b></li> <li>יש להשתמש בחומרים העומדים במפרטי בניה מותאמים לסביבה ימית.</li> </ul>  | <p>8. <b>יישום ותקינה (אופן הביצוע) חלק י"ד לתוספת השניה</b></p> |
| <p><b>ד' - הנחיות רוחביות (דגשים לפרק בנין נמוך)</b></p>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>עבור בניה ושימושים נלווים (בנייני עזר), המתווספים למבנה הראשי קיימות הנחיות לא תלות בסוג המבנה הראשי המבוקש – לשם נוחות ההתמצאות באוגדן, וההקשר התכנוני, ראו הפניות לפרקים הבאים:</li> <li><b>על פני השטח – שימוש נלווה הטבוע למגרש:</b> ראו פרק 2 הנחיות לפיתוח המגרש.</li> <li>גדרות וקירות תומכים, מתקני אופניים, מכלי גז, מחסנים, חדרי אשפה וכד' רוחביות.</li> <li><b>על גבי המבנה – שימוש נלווה הטבוע לבניין:</b> ראו פרק 10 הנחיות רוחביות.</li> <li>גגונים וסככות, מצלמות, צופרים, גופי תאורה, שילוט, מע' מיזוג אויר, מע' טיהור אויר, מתקני הסקה, מבנים טכניים, מרפסות, מעליות וכד' הנחיות גורמי פנים וחוז' במלואן נמצאות בפרק 10 – הנחיות רוחביות – להלן דגשים רלוונטיים לפרק בנין נמוך:</li> </ul> | <p>1. <b>בניה נלווית</b><br/>ראו גם פרקים 2 -1 -10</p>           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>חדר אצירת אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבניין בקומת הקרקע, ראו הנחיות מפורטות בפרק 10.</li> <li>הנחיות לגישה ותפעול – ראו פרק 2 פיתוח המגרש.</li> </ul>   | <p><b>גורמי פנים וחוז':</b></p> <p>1. <b>אצירת אשפה</b></p>      |
| <p><b>מתקן נדרש:</b> חדר אצירת אשפה ומיכלונים/מיכלים.</p> <p><b>סוג ומספר כלי האצירה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>מיכלון</b> – כלי אצירה בנפח 360 ליטר (אורך: 88 ס"מ, רוחב: 64 ס"מ, גובה: 110 ס"מ)</li> <li><b>מיכל</b> (עגלה) – כלי אצירה בנפח החל מ 1,100 ליטר (אורך: 107 ס"מ, רוחב: 137 ס"מ, גובה: 135 ס"מ)</li> <li>- <b>עד 9 יח"ד</b> – 5 מיכלונים בנפח 360 ליטר.</li> <li>- <b>מ 10 עד 12 יח"ד</b> – 2 מיכלים בנפח 1,100 ליטר.</li> <li>- <b>מ 13 עד 20 יח"ד</b> – 3 מיכלים בנפח 1,100 ליטר.</li> </ul> <p>ניתן לתכנן אצירה במיכלונים, בנפח כולל שווה ערך.</p>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>מחוייבים בבניה על פי ת"י לבניה ירוקה 5281 חלק 2:</li> <li>- <b>כל מבנה מגורים עד 4 קומות דרישה לעמידה בכוכב אחד.</b></li> <li>הנחיה זו לא חלה על מבנים בני פחות מ 6 יח"ד.</li> <li>יש לעמוד בדרישות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כפי שאושרו בישיבת</li> </ul>   | <p>2. <b>בניה ירוקה</b></p>                                      |



|   |                        |
|---|------------------------|
| <p>ועדת המשנה מס' 18 מיום 20.5.2015.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מצי"ב לנוחיותכם קישור לת"י 5281 <b>חלק 2 דרישות לבנייני מגורים</b>, וכן קישור <b>למדריך הכללי לבנייני מגורים</b></li> </ul> |                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>מצי"ב לנוחיותכם קישור למידע הרלוונטי עבור <b>בנין מגורים של עד 13 מטר</b> באתר רשות הכבאות וההצלה.</li> </ul>  | <p>3.<br/>כיבוי אש</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>מצי"ב לנוחיותכם קישור להנחיות <b>מבני מגורים חדשים</b>, באתר נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.</li> </ul>  | <p>4.<br/>נגישות</p>   |